



**Kantonsgericht von Graubünden
Dretgira chantunala dal Grischun
Tribunale cantonale dei Grigioni**

Ref.:
ERZ 10 76

Chur, 28. April 2010

Schriftlich mitgeteilt am:

(Auf die gegen dieses Urteil beim Bundesgericht erhobene Beschwerde ist mit Urteil vom 06. September 2010 nicht eingetreten worden).

Verfügung

Einzelrichter in Zivilsachen

Vorsitz Präsident Brunner
Redaktion Aktuarin ad hoc Thoma

In der zivilrechtlichen Beschwerde

der Dr. A., Gesuchstellerin und Beschwerdeführerin, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Benno Bernet, Dufourstrasse 29, 8032 Zürich,

gegen

die Verfügung des Kreispräsidenten Y. vom 4. März 2010, mitgeteilt am 12. März 2010, in Sachen der Gesuchstellerin und Beschwerdeführerin gegen Prof. Dr. B., Gesuchsgegner und Beschwerdegegner, und C., Gesuchsgegnerin und Beschwerdegegnerin, beide vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Luzius Schmid, Obere Strasse 22B, Villa Fontana, 7270 Davos Platz,

betreffend Amtsbefehl

hat sich ergeben:

I. Sachverhalt

A. Mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 23. Dezember 1981 erwarb A. von der V. AG die 3-Zimmerwohnung Nr._ an der Strasse_ in X. (Stockwerkeinheit Nr._, 93/1000 Miteigentum an Grundstück Nr._). Am 1. Juni 1982 erfolgte der Eintrag im Grundbuch der Gemeinde Y.. Die Wohnung wurde vorwiegend von der Mutter von A. bewohnt. Nach dem Tod der Mutter im Jahre 2006 überliess A. die Wohnung ihrem Bruder B. und dessen Lebenspartnerin C. leihweise zum fe-riengemässen und unentgeltlichen Gebrauch.

B. In der Absicht, die Wohnung zu verkaufen, forderte A. ihren Bruder und dessen Lebenspartnerin mit Schreiben vom 11. Januar und 12. Februar 2008 auf, die Wohnung bis spätestens am 30. Juni 2008 zu verlassen. Am 12. Juni 2009 forderte A. die beiden erneut auf, die Wohnung bis zum 30. September 2009 zu übergeben.

C. Mit Amtsbefehls-gesuch vom 11. Januar 2010 an den Kreispräsidenten Y. verlangte A. die Ausweisung von B. (Gesuchsgegner 1) und C. (Gesuchsgegnerin 2) innert 20 Tagen. Begründend hielt sie fest, dass es sich um eine Gebrauchsleihe handle und die Gesuchsgegner mit Schreiben vom 11. Januar und 12. Februar 2008 sowie mit Schreiben vom 12. Juni 2009 aufgefordert worden seien, die Wohnung zu übergeben. Die Gesuchsgegner hätten die Wohnung nicht verlassen. Gemäss Art. 146 Abs. 1 Ziff. 2 der Zivilprozessordnung des Kantons Graubünden (ZPO; BR 320.000) stehe zur Wiedererlangung eines vorenthaltenen Besitzes das Befehlsverfahren zur Verfügung.

D. Am 12. Februar 2010 stellte B. ein Vermittlungsbegehren beim Kreispräsidenten Y. in der Sache B. (Kläger) gegen A. (Beklagte) betreffend Rückforderung Stockwerkeigentumswohnung. Zudem wurde die Abschreibung des Amtsbefehlsverfahrens beantragt.

E. Mit Verfügung vom 18. Februar 2010 setzte der Kreispräsident Y. der Gesuchstellerin Frist bis zum 1. März 2010, um zum Antrag des Gesuchsgeg-ners 1 auf Abschreibung des Amtsbefehlsverfahrens aufgrund der Einleitung einer ordentlichen Klage Stellung zu nehmen. Infolge Nichtleistung des Kostenvor-schusses wurden die Gesuchsgegner von der weiteren Beteiligung am Verfahren ausgeschlossen.

F. Am 23. Februar 2010 reichten B. und C. dem Kreisamt Y. ein „korrigiertes Vermittlungsbegehren“ ein und beantragten, das Amtsbefehlsverfahren auch in Bezug auf C. abzuschreiben.

G. Mit Stellungnahme vom 1. März 2010 lehnte die Gesuchstellerin die Abschreibung des Verfahrens ab. Begründend wies sie im Wesentlichen darauf hin, dass nicht klar sei, ob es sich bei der von B. und C. anhängig gemachten Klage um eine Erbschaftsklage oder eine Eigentumsklage handle. Jedenfalls sei die Klage mit dem Besitzschutz nicht deckungsgleich und könne diesen weder verdrängen noch ersetzen.

H. Am 4. März 2010, mitgeteilt am 12. März 2010, erliess der Kreispräsident folgende Verfügung:

„1. Das Begehren wird abgewiesen.

2. Die Verfahrenskosten, bestehend in:

a) Gerichtsgebühr Fr. 700.00

b) Schreibgebühren und Kopien Fr. 273.00

Total Fr. 973.00

gehen zu Lasten der Gesuchstellerin und werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'000.00 verrechnet. Der Restbetrag von Fr. 27.00 wird zurück erstattet.

3. (Mitteilung).“

In den Erwägungen wurde ausgeführt, dass das Befehlsverfahren ein Verfahren summarischer Natur zur Durchsetzung klaren Rechts sei. Vorliegend handle es sich um einen liquiden Sachverhalt. Die Gesuchsgegner würden ihren Standpunkt in keiner Weise begründen. Die streitige Wohnung sei von der Gesuchstellerin im Jahre 1982 von einem Dritten käuflich erworben worden. Der Eintrag des Kaufvertrages im Grundbuch sei am 1. Juni 1982 erfolgt. Die Klage auf Besitzesstörung sei vorliegend jedoch verwirkt; die Klage sei am 11. Januar 2010, also zwei Jahre nach Kenntnis der Besitzesstörung und der beiden Täter (Schreiben vom 12. Januar 2008) erfolgt. Die Klage auf Besitzesstörung verjähre jedoch nach Ablauf eines Jahres.

I. Gegen diese Verfügung erhob A. am 25. März 2010 Beschwerde beim Kantonsgericht und beantragte:

„1. Die Verfügung des Kreispräsidenten Y. vom 4. März 2010 (Pr.Nr.:E 10/1) sei aufzuheben.

2. Die Beschwerdegegner 1 und 2 seien unter Androhung der Bestrafung gemäss Art. 292 StGB zu verpflichten, die 3-Zimmerwohnung Nr._ im

1. *Stock (Stockwerkeigentum Nr. _) an der Strasse_ in X. innert einer Frist von maximal 20 Tagen ordnungsgemäss zu räumen und zu verlassen.*
3. *Sollten die Beschwerdegegner 1 und 2 der Aufforderung nicht innert Frist nachkommen, sei die Räumung unter Beizug der Polizei vorzunehmen.*
4. *Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegner 1 und 2.“*

Zudem stellte die Beschwerdeführerin folgenden prozessualen Antrag:

„Die Beschwerdegegner 1 und 2 seien nicht zur Vernehmlassung aufzufordern.“

Die Beschwerdeführerin stützte ihre Vorbringen auf Art. 146 Abs. 1 Ziff. 2 (und 3) ZPO. Entgegen der Ansicht des Kreispräsidenten handle es sich in casu nicht um eine Besitzschutzklage im Sinne von Art. 927 ff. des Zivilgesetzbuches (ZGB; SR 210), sondern um eine petititorische Klage auf Wiedererlangung eines vorenthaltenen Besitzes, welcher ebenfalls im Befehlsverfahren durchgesetzt werden könne. Die Eigentums- und Besitzesverhältnisse seien klar, ebenso der Rückgabe- und Ausweisungsanspruch der Beschwerdeführerin, der im Unterschied zur Besitzschutzklage im Sinne von Art. 927 ff. ZGB und entgegen der Auffassung der Vorinstanz keinen kurzen Verjährungs- bzw. Verwirkungsfristen unterliege.

J. Mit Schreiben vom 29. März 2010 verzichtete der Kreispräsident Y. auf eine Stellungnahme und verwies auf den Entscheid.

K. Mit Vernehmlassung vom 15. April 2010 liessen die Beschwerdegegner beantragen:

- „1. Die Beschwerde sei abzuweisen.*
- 2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich Mehrwertsteuer zu Lasten der Beschwerdeführerin.“*

Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, die Beschwerdeführerin habe die 3-Zimmerwohnung von ihren Eltern fiduziarisch erhalten. Der Rückforderungsanspruch der Beschwerdeführerin werde bestritten. Zudem befinde sich die Streitsache nun in Händen des ordentlichen Richters. Das Amtsbefehlsverfahren sei damit überflüssig. Der Kreispräsident habe richtig entschieden und das Amtsbefehlsgesuch als verwirkt abgewiesen.

L. Am 4. Mai 2010 liessen die Beschwerdegegner dem Kantonsgericht die Prozesseingabe an das Bezirksgericht Prättigau/Davos vom 3. Mai 2010 in Sa-

chen B. gegen A. betreffend „Rückforderung Stockwerkeigentum“ zukommen. Damit ergebe sich gemäss Art. 52 ZPO, dass die Regelung des Streitgegenstandes während des Prozesses weiterhin in die Zuständigkeit des Bezirksgerichtspräsidenten falle.

Auf die weiteren Ausführungen in den Rechtsschriften und den angefochtenen Entscheid wird, soweit erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. a) Gemäss Art. 146 Abs. 1 Ziff. 1 und 2 ZPO ist das Befehlsverfahren zulässig zum Schutze eines bedrohten Besitzstandes gemäss Art. 928 ZGB und zur Wiedererlangung eines durch verbotene Eigenmacht entzogenen oder vorenthaltenen Besitzes. Gegen in diesem Verfahren ergangene Entscheide kann gemäss Art. 152 Abs. 1 ZPO innert zehn Tagen seit der Mitteilung beim Einzelrichter am Kantonsgericht Beschwerde geführt werden.

b) Die Beschwerde der A. vom 25. März 2010 richtet sich gegen den Entscheid des Kreispräsidenten Y. vom 4. März 2010, mitgeteilt am 12. März 2010, in welchem das Gesuch der Beschwerdeführerin um Ausweisung der Beschwerdegegner aus der 3-Zimmerwohnung Nr._ an der Strasse_ in X. abgewiesen wurde. Auf das frist- und formgerecht eingereichte Rechtsmittel wird eingetreten.

2. In Art. 152 ZPO wird offen gelassen, ob dem Einzelrichter im Beschwerdeverfahren eine volle Kognition oder eine bloss beschränkte Prüfungsbefugnis zusteht. Die Bezeichnung des Rechtsmittels als Beschwerde lässt zwar eher auf das letztere schliessen. Die Möglichkeit, von Amtes wegen Beweise erheben zu können (vgl. Art. 152 Abs. 3 ZPO), spricht hingegen klar für eine volle Kognition. Von der Sache her ist eine Überprüfung auf Angemessenheit denn auch angezeigt, da es im Befehlsverfahren häufig um Ermessensfragen geht und das Rechtsmittel an praktischer Bedeutung verlieren würde, wenn der Einzelrichter nur bei Missbrauch des Ermessens und offensichtlich falscher Feststellung des Sachverhaltes einschreiten könnte. Auch das Fehlen eines Hinweises auf die Beschwerde nach Art. 232 ff. ZPO lässt den Schluss zu, der Gesetzgeber habe eine Beschränkung der Kognition nicht gewollt (Nay, Zivilprozessordnung und Gerichtsverfassungsgesetz des Kantons Graubünden, Chur 1986, S. 101). Damit ist dem Einzelrichter im Beschwerdeverfahren gemäss Art. 152 ff. ZPO volle

Kognition zuzuerkennen (PKG 2001 Nr. 39). Er ist weder in rechtlicher noch in tatsächlicher Hinsicht an den Entscheid der Vorinstanz gebunden.

3. a) In prozessualer Hinsicht macht die Beschwerdeführerin geltend, die Beschwerdegegner seien nicht zur Vernehmlassung aufzufordern, da sie im vorinstanzlichen Verfahren den Kostenvorschuss nicht geleistet haben und der Kreispräsident sie gestützt auf Art. 38 f. ZPO von der Beteiligung des Verfahrens ausschloss.

b) Mit der Nichtleistung der Vertröstung haben die Beschwerdegegner auf die Beteiligung am vorinstanzlichen Verfahren verzichtet bzw. wurden sie vom Kreispräsidenten gestützt auf Art. 39 Abs. 2 ZPO von der Beteiligung am Verfahren ausgeschlossen. Die Vertröstung wird für das Verfahren vor der jeweiligen Instanz erhoben. Entsprechend gilt der Ausschluss bei Nichtvertröstung nur für das Verfahren vor der jeweiligen Instanz und nicht für allfällig folgende Rechtsmittelverfahren. Mit der Leistung des Kostenvorschusses für das vorliegende Verfahren steht der Beteiligung der Beschwerdegegner somit nichts im Wege, ansonsten eine Verletzung des rechtlichen Gehörs vorliegen würde.

4. a) In materieller Hinsicht stützt die Beschwerdeführerin ihren Anspruch primär auf den vertraglichen Rückgabeanspruch (Gebrauchsleihe) und sekundär auf Art. 641 Abs. 2 ZGB (vgl. Ziff. 13 der Beschwerdeschrift, act. 01). Entgegen der Ansicht des Kreispräsidenten beruft sich die Beschwerdeführerin somit nicht auf den Besitzerschutz gemäss Art. 927 ff. ZGB. Vielmehr bringt sie vor, es handle sich um eine petitorische Klage auf Wiedererlangung eines vorenthaltenen Besitzes, welche gemäss Art. 146 Abs. 1 Ziff. 2 (und 3) ZPO ebenfalls im Befehlsverfahren durchgesetzt werden könne. Für die Besitzschutzklage gemäss Art. 927 ff. ZGB würde es an der verbotenen Eigenmacht fehlen. Vorliegend gründe der Besitz der Beschwerdegegner an der Wohnung aber nicht auf verbotener Eigenmacht, sondern auf einer Gebrauchsüberlassungsabrede mit der Beschwerdeführerin.

b) Der Besitzschutzes gemäss Art. 926-929 ZGB knüpft an die Störung des Besitzes durch *verbotene Eigenmacht* an. Durchgesetzt werden die Ansprüche aus Besitzschutz im Befehlsverfahren (Art. 146 Abs. 1 Ziff. 1 ZPO), welches als summarisches Verfahren ein Instrument des raschen Rechtsschutzes darstellt. Art. 146 Abs. 1 Ziff. 2 ZPO erweitert den Anwendungsbereich des Befehlsverfahrens insofern, als nicht nur die Wiedererlangung eines durch verbotene Eigenmacht entzogenen, sondern auch die Wiedererlangung des

vorenthaltenen Besitzes mittels Amtsbefehls durchgesetzt wird. Der vorenthaltene Besitz wird nicht durch verbotene Eigenmacht entzogen, sondern gestützt auf ein Rechtsverhältnis zwischen selbständigen und unselbständigen Besitzern übertragen (Rehli, Das Befehlsverfahren nach bündnerischem Recht, insbesondere sein Anwendungsbereich, Diss. Zürich 1977, S. 58 FN 96). Verweigert der unselbständige Besitzer nach Beendigung des Rechtsverhältnisses die Rückgabe der Sache, kann der selbständige Besitzer zur Wiedererlangung des vorenthaltenen Besitzes das Befehlsverfahren anrufen. Dabei handelt es sich jedoch nicht um ein Besitzschutzverfahren, welches bei Wiedererlangung einer durch verbotene Eigenmacht entzogenen Sache durchgeführt wird. Die Wiedererlangung eines vorenthaltenen Besitzes ist als Besitzesstreitigkeit im weiteren Sinne zu verstehen (Rehli, a.a.O., S. 66 FN 122). Beispielhaft zählt der Gesetzgeber in Art. 146 Abs. 1 Ziff. 2 und 3 ZPO die Rückforderung unter Eigentumsvorbehalt verkaufter Sachen nach Art. 716 ZGB sowie die Ausweisung bei Miete und Pacht auf. Damit bringt der Gesetzgeber zum Ausdruck, dass das Befehlsverfahren neben dem Besitzschutz auch der Durchsetzung obligatorischer oder dinglicher Ansprüche des selbständigen Besitzers dient; gestützt auf Art. 146 Abs. 1 Ziff. 2 und 3 ZPO kann der selbständige Besitzer nach Beendigung des Rechtsverhältnisses die Rückübertragung der Sache vom unselbständigen Besitzer mittels Amtsbefehls verlangen (Rehli, a.a.O., S. 69). Der Anwendungsbereich des Befehlsverfahrens erstreckt sich damit auf petitorische Ansprüche hinaus (Rehli, a.a.O., S. 58 f.).

c) Die Beschwerdeführerin überliess ihre Wohnung den Beschwerdegegnern unentgeltlich zum ferien gemässen Gebrauch. Das Rechtsverhältnis der Parteien ist somit als Gebrauchsleihe im Sinne von Art. 305 ff. Obligationenrecht (OR; SR 220) zu qualifizieren. Da hinsichtlich der Dauer dieser Gebrauchsleihe nichts vereinbart wurde, konnte die Beschwerdeführerin die Sache beliebig zurückfordern (Art. 310 OR). Mit Schreiben vom 11. Januar und 12. Februar 2008 hob die Beschwerdeführerin die Gebrauchsleihe erstmals auf den 30. Juni 2008 auf. Am 12. Juni 2009 hob die Beschwerdeführerin die Gebrauchsleihe - nach dem erfolglosen ersten Versuch - ein zweites Mal auf den 30. September 2009 auf.

d) Nach Art. 146 Abs. 1 Ziff. 3 ZPO stellt die Mieterausweisung einen Anwendungsfall der Wiedererlangung eines vorenthaltenen Besitzes dar (Rehli, a.a.O., S. 59). Mit der Mieterausweisung gleichzusetzen ist die Rückforderung einer unentgeltlichen Gebrauchsleihe. Alles andere würde einer ungerechtfertigten Schlechterbehandlung des Verleihers gegenüber dem Vermieter gleichkommen.

Der Schutzzweck von Art. 146 Abs. 1 Ziff. 2 und 3 ZPO, nämlich die Wiedererlangung des vorenthaltenen Besitzes in einem raschen Verfahren, erfasst die Rückforderung einer Gebrauchsleihe ebenso wie die namentlich genannte Mieterausweisung (vgl. Rehli, a.a.O., S. 68, der gleichartige, zur Durchsetzung der Rückgabepflicht berechtigende Besitzesverhältnisse bei der Gebrauchsleihe, dem Hinterlegungsvertrag, dem Frachtvertrag und der Verkaufskommission erachtet). Mit anderen Worten stellt auch die vorliegend zu beurteilende Rückforderung einer gestützt auf Gebrauchsleihe überlassenen Wohnung einen Anwendungsfall der in Art. 146 Abs. 1 Ziff. 2 ZPO genannten Wiedererlangung eines vorenthaltenen Besitzes dar.

5. a) In Besitzesschutzangelegenheiten hat der Ansprecher grundsätzlich den vollen Beweis für das Vorhandensein der behaupteten rechtserheblichen Tatsachen zu erbringen. Es können damit auch im raschen und summarischen Befehlsverfahren nur klar und unzweifelhaft ausgewiesene Ansprüche durchgesetzt werden (PKG 2001 Nr. 39). Nichts anderes gilt für petitorische Ansprüche, welche typische Anwendungsfälle eines Verfahrens zur Durchsetzung klaren Rechts darstellen (Rehli, a.a.O., S. 58 f. mit Hinweisen).

b) Die Anrufung des Befehlsverfahrens zur Wiedererlangung eines vorenthaltenen Besitzes setzt zunächst einmal Besitz der Gesuchstellerin bzw. Beschwerdeführerin voraus (Rehli, a.a.O., S. 66). Ob Besitz vorliegt, bestimmt sich nach Bundesrecht (Art. 919 ff. ZGB). Während die Beschwerdeführerin gestützt auf den öffentlich beurkundeten Kaufvertrag vom 23. Dezember 1981 mit der V. AG und den Eintrag im Grundbuch der Gemeinde Y. Alleineigentum an der 3-Zimmerwohnung in Y. geltend macht, behaupten die Beschwerdegegner, dass B. die Wohnung infolge Erbschaft zu Gesamteigentum erworben habe. Da letzteres durch nichts belegt ist, der Kaufvertrag vom 23. Dezember 1981 zwischen der Beschwerdeführerin und der V. AG jedoch vorliegt und zudem gemäss Grundbuchauszug die Wohnung im Alleineigentum der Beschwerdeführerin steht, ist erstellt, dass die streitige Wohnung zum Eigentum der Beschwerdeführerin gehört. Die Beschwerdeführerin ist somit selbständige Besitzerin der 3-Zimmerwohnung Nr._ (Stockwerkeigentum Nr._) im 1. Stock an der Strasse_ in X. (Art. 920 Abs. 2 ZGB), zumal unbestritten ist, dass A. die Wohnung nach dem Erwerb auch in wirklich in Besitz genommen hat.

c) Da nach dem Gesagten Gegenstand des vorliegenden Verfahrens nicht eine Besitzesschutzklage aus verbotener Eigenmacht ist, kommt die einjährige Verjährungsfrist gemäss Art. 929 Abs. 2 ZGB nicht zum Zug. Für die

Beendigung der Gebrauchsleihe gilt vielmehr die allgemeine Verjährungsfrist von 10 Jahren gemäss Art. 127 OR (Schärer/Maurenbrecher in: Honsell/Vogt/Wiegand, Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 4. Aufl., Basel/Bern/Zürich 2007, N 4 zu Art. 310 OR). Die Gebrauchsleihe wurde auf den 30. September 2009 beendet. Mit Einreichung des Gesuches am 11. Januar 2010 beim Kreispräsidenten Y. wurde das Befehlsverfahren zur Wiedererlangung des vorenthaltenen Besitzes fristgemäss angehoben.

6. Die Vorbringen der Beschwerdegegner, wonach das Amtsbefehlsverfahren überflüssig sei, weil sich mittlerweile das Bezirksgericht mit der Sache auseinandersetze, zielen ins Leere. Entgegen der irrigen Annahme der Beschwerdegegner handelt es sich bei dem von der Beschwerdeführerin eingereichten Gesuch gemäss Art. 146 Abs. 1 Ziff. 2 ZPO zur Wiedererlangung eines vorenthaltenen Besitzes um einen materiellrechtlichen Anspruch (siehe Marginalie zu Art. 146 ZPO) und nicht um eine vorsorgliche Massnahme gemäss Art. 147 ZPO. Nur Letztere würde mit Anhebung der ordentlichen Klage in die Zuständigkeit des in der Hauptsache zu befindenden Richters übergehen (Art. 52 Abs. 2 ZPO). Die Beschwerdegegner verkennen somit, dass im Befehlsverfahren lediglich die Besitzesverhältnisse und nicht die Eigentumsverhältnisse abgeklärt werden. Letztere sind Gegenstand des vom Beschwerdegegner 1 mit Klage vom 20. April 2010 beim Bezirksgericht Prättigau/Davos angehobenen Prozesses. Nur die Anordnung von vorsorglichen Massnahmen im Rahmen dieser Eigentumsklage fallen gemäss Art. 52 Abs. 2 ZPO in die Kompetenz des Bezirksgerichtspräsidenten. Vorliegend geht es jedoch um die Wiedererlangung eines vorenthaltenen Besitzes und somit um eine Besitzesstreitigkeit. Für diese materiellrechtlichen Ansprüche steht das Befehlsverfahren zur Verfügung (Art. 146 ZPO). Die nach Beendigung der Gebrauchsleihe anzuordnende Rückübertragung der Wohnung auf die Beschwerdeführerin als selbständige Besitzerin fällt somit in die Kompetenz des Kreispräsidenten (Art. 145 ZPO) bzw. im Rechtsmittelverfahren in die Kompetenz des Einzelrichters am Kantonsgericht (Art. 152 ZPO).

7. a) Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Kreispräsident das Ausweisungsgesuch der Gesuchstellerin zu Unrecht abgelehnt hat. Die Ansprüche der Gesuchstellerin gründen nicht auf Besitzeschutz, sondern auf vorenthaltenem Besitz. Der Rückgabeanspruch unterliegt damit nicht der einjährigen Verjährungsfrist von Art. 929 Abs. 2 ZGB, sondern der für die Gebrauchsleihe geltenden 10-jährigen Verjährungsfrist gemäss Art. 127 OR. Die Beschwerde ist somit gutzuheissen. Der angefochtene Entscheid des Kreispräsidenten Y. ist aufzuheben und die Beschwerdegegner sind - unter Androhung der Straffolge gemäss Art. 292

StGB - zur Räumung der Wohnung bis zum 30. Juni 2010 zu verpflichten. Nicht gutzuheissen ist Ziff. 3 der Rechtsbegehren der Beschwerdeführerin (Beizug der Polizei im Falle der Nichträumung durch die Beschwerdegegner); sollte die Räumung der Wohnung nicht freiwillig erfolgen, wäre ein Gesuch an den Kreispräsidenten im Sinne von Art. 153 bzw. 285 ZPO zu stellen.

b) Bei diesem Ausgang gehen die Verfahrenskosten des Kreisamtes Y. von Fr. 973.00 und des Beschwerdeverfahrens von Fr. 1'500.00 Gerichtsgebühr und Fr. 192.00 Schreibgebühr, insgesamt Fr. 1'692.00, gemäss Art. 122 Abs 1 ZPO unter solidarischer Haftung zu Lasten der Beschwerdegegner. Überdies werden sie verpflichtet, der obsiegenden Partei alle ihr durch den Rechtsstreit verursachten, notwendigen Kosten zu ersetzen (Art. 122 Abs. 2 ZPO). Das Gericht erachtet hierbei eine aussergerichtliche Entschädigung in Höhe von Fr. 3'000.00 (inkl. MwSt) für beide Verfahren als angemessen.

III. Demnach wird erkannt

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen und der Entscheid des Kreispräsidenten Y. vom 4. März 2010 wird aufgehoben.
2. Das Amtsbefehlsgesuch von A. wird dahin gutgeheissen, dass B. und C. verpflichtet werden, die 3-Zimmerwohnung Nr._ im 1. Stock (Stockwerkeigentum Nr._) an der Strasse_ in X. bis am 30. Juni 2010 zu räumen.
3. Die Anordnung unter Ziff. 2 erfolgt unter der ausdrücklichen Androhung der Straffolgen gemäss Art. 292 StGB, wonach mit Busse bestraft wird, wer der von einer zuständigen Behörde oder einem zuständigen Beamten unter Hinweis auf die Strafdrohung dieses Artikels an ihn erlassenen Verfügung nicht Folge leistet.
4. Die Kosten des Kreisamtes Y. von Fr. 973.00 sowie jene des Beschwerdeverfahrens von Fr. 1'692.00 (Fr. 1'500.00 Gerichtsgebühr, Fr. 192.00 Schreibgebühr) gehen unter solidarischer Haftung zu Lasten von B. und C., welche A. aussergerichtlich für beide Verfahren mit Fr. 3'000.00 (inkl. MwSt) zu entschädigen haben.
5. Gegen diese, einen Streitwert von weniger als 30'000 Franken betreffende Entscheidung kann gemäss Art. 72, Art. 74 Abs. 2 lit. a des Bundesgerichtsgesetzes (BGG) Beschwerde in Zivilsachen an das Schweizerische Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, geführt werden, wenn sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt. Andernfalls ist die subsidiäre Verfassungsbeschwerde gemäss Art. 113 ff. BGG gegeben. In beiden Fällen ist das Rechtsmittel dem Bundesgericht schriftlich, innert 30 Tagen seit Eröffnung der vollständigen Ausfertigung der Entscheidung in der gemäss Art. 42 f. BGG vorgeschriebenen Weise einzureichen. Für die Zulässigkeit, die Beschwerdelegitimation, die weiteren Voraussetzungen und das Verfahren der Beschwerde gelten die Art. 29 ff., 72 ff., 90 ff. und 113 ff. BGG.
6. Mitteilung an: